

第7章 居住誘導区域の検討

7.1 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を維持・誘導すべき区域です。

立地適正化計画の手引き(国土交通省)等では、居住誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、次の考え方が示されています。

本計画の居住誘導区域は、「立地適正化計画の手引き」に示される「望ましい区域像」等を踏まえて区域を検討します。

居住誘導区域の望ましい区域像(立地適正化計画の手引き)

①生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】(国土交通省)(令和7年4月改訂)

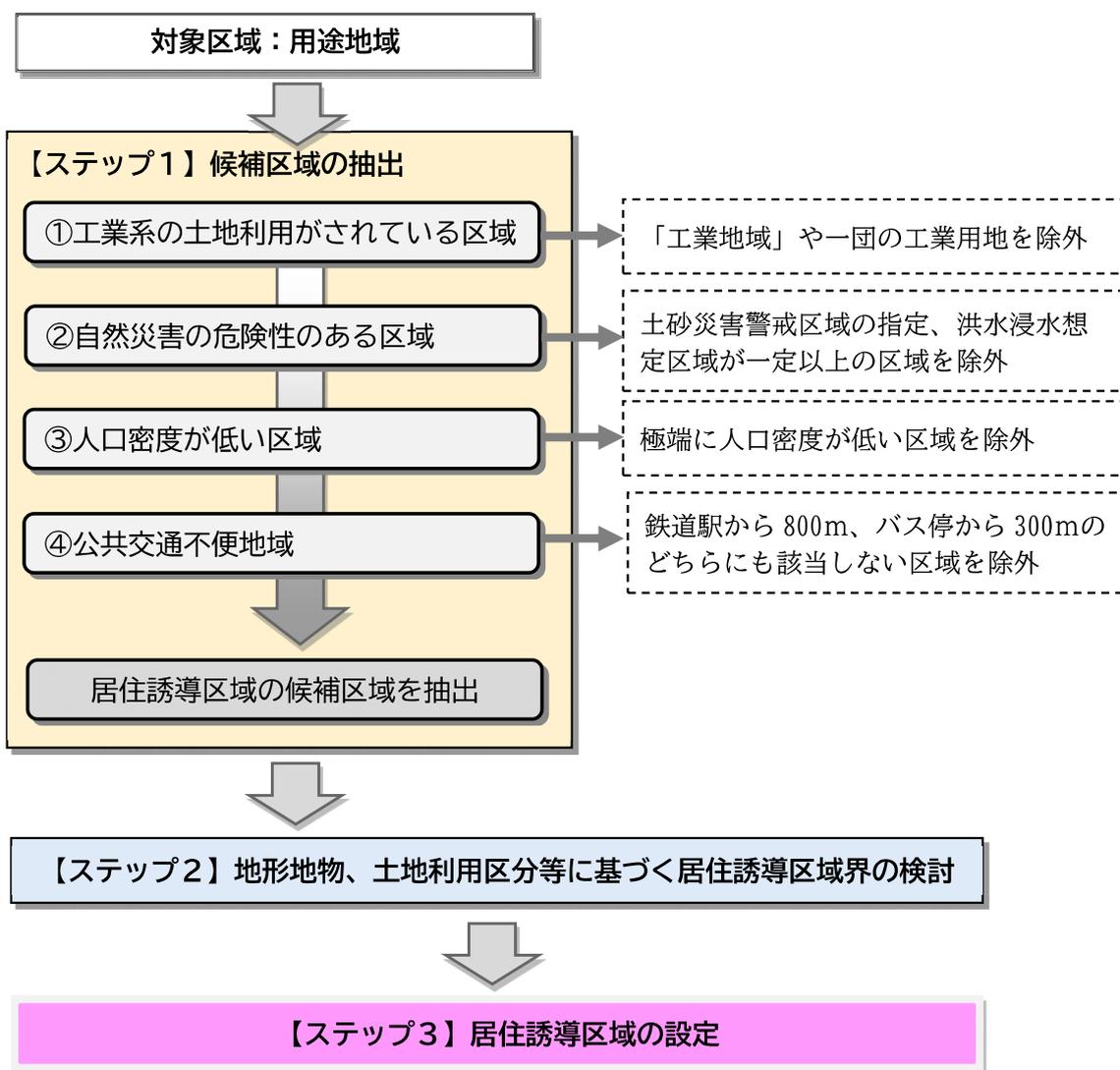
7.2 居住誘導区域の設定

7.2.1 居住誘導区域の設定フロー

居住誘導区域は、基本的に用途地域を基本に定められるものであり、以下のフローのとおり設定します。

居住誘導区域の設定については、用途地域から以下に定める条件に該当するエリアを除外し、居住誘導区域の候補となる区域を抽出します。

図7.2.1 居住誘導区域の設定フロー



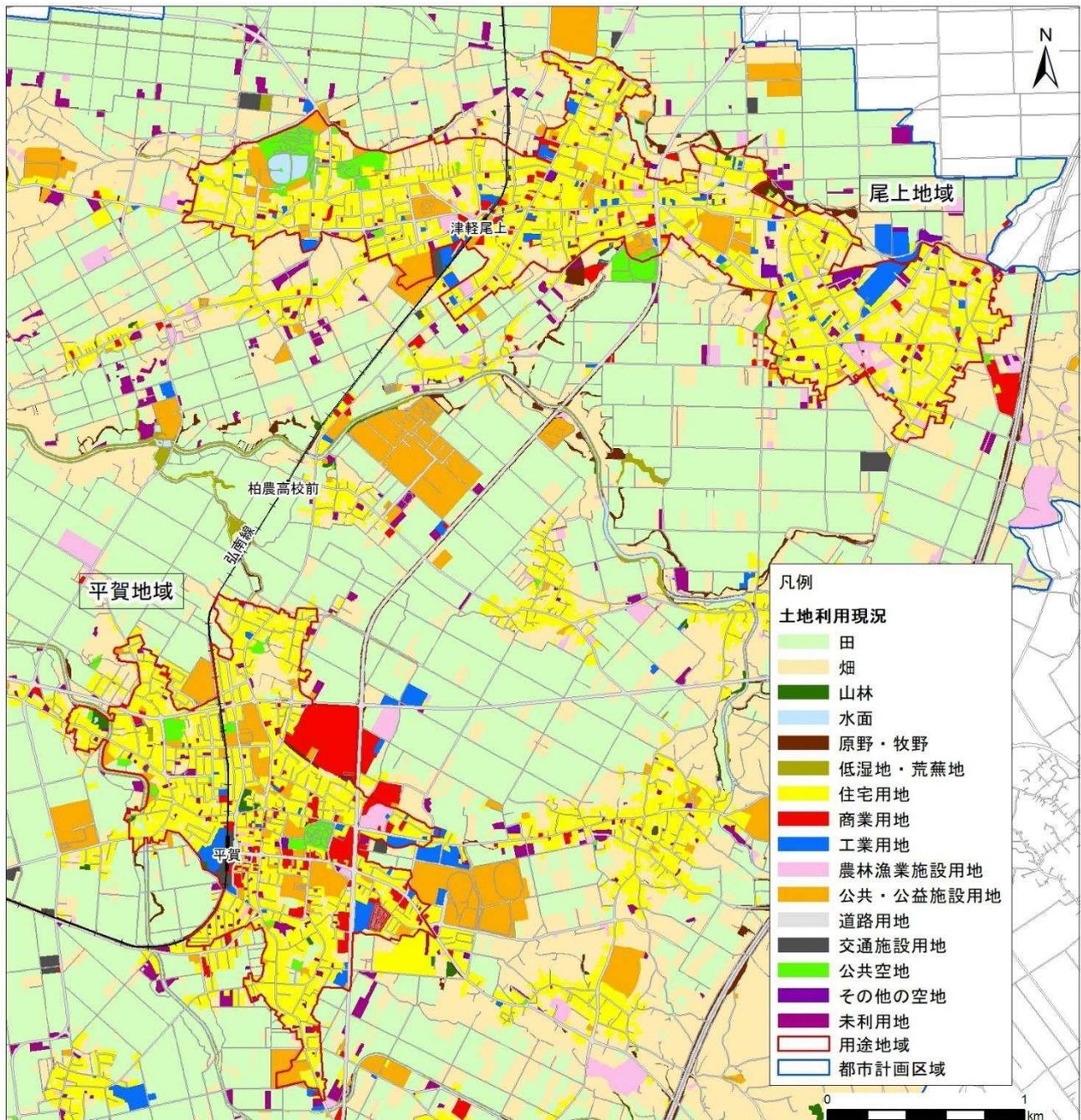
7.2.2 居住誘導区域の候補区域の抽出(ステップ1)

① 工業系の土地利用がされている区域

本市の用途地域には工業地域、工業専用地域の指定はありません。

用途地域内の現況の土地利用において、一団の工業用地として利用されているエリアは特にみられません。

図7.2.2 土地利用現況



出典：令和4年度都市計画基礎調査

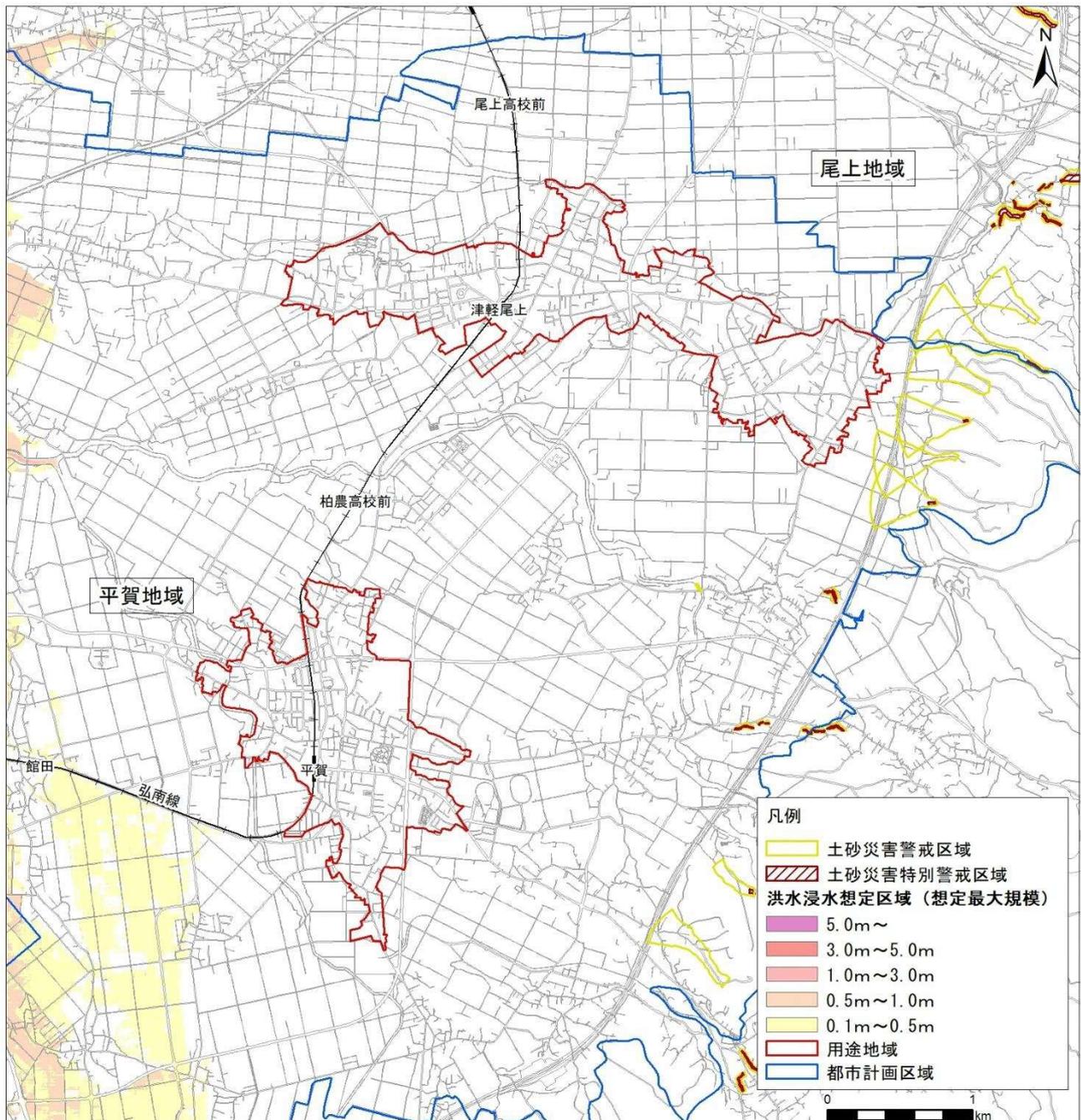
② 自然災害の危険性のある区域

土砂災害警戒区域については、都市計画区域の東側を中心に点在している状況がみられますが、用途地域内にはみられません。

洪水浸水想定区域は本市の西側を流れる平川に指定されていますが、用途地域内への影響は特にみられません。

以上から、本市の用途地域内において、自然災害による居住の危険性は低いものと考えられます。

図7.2.3 自然災害ハザードの状況

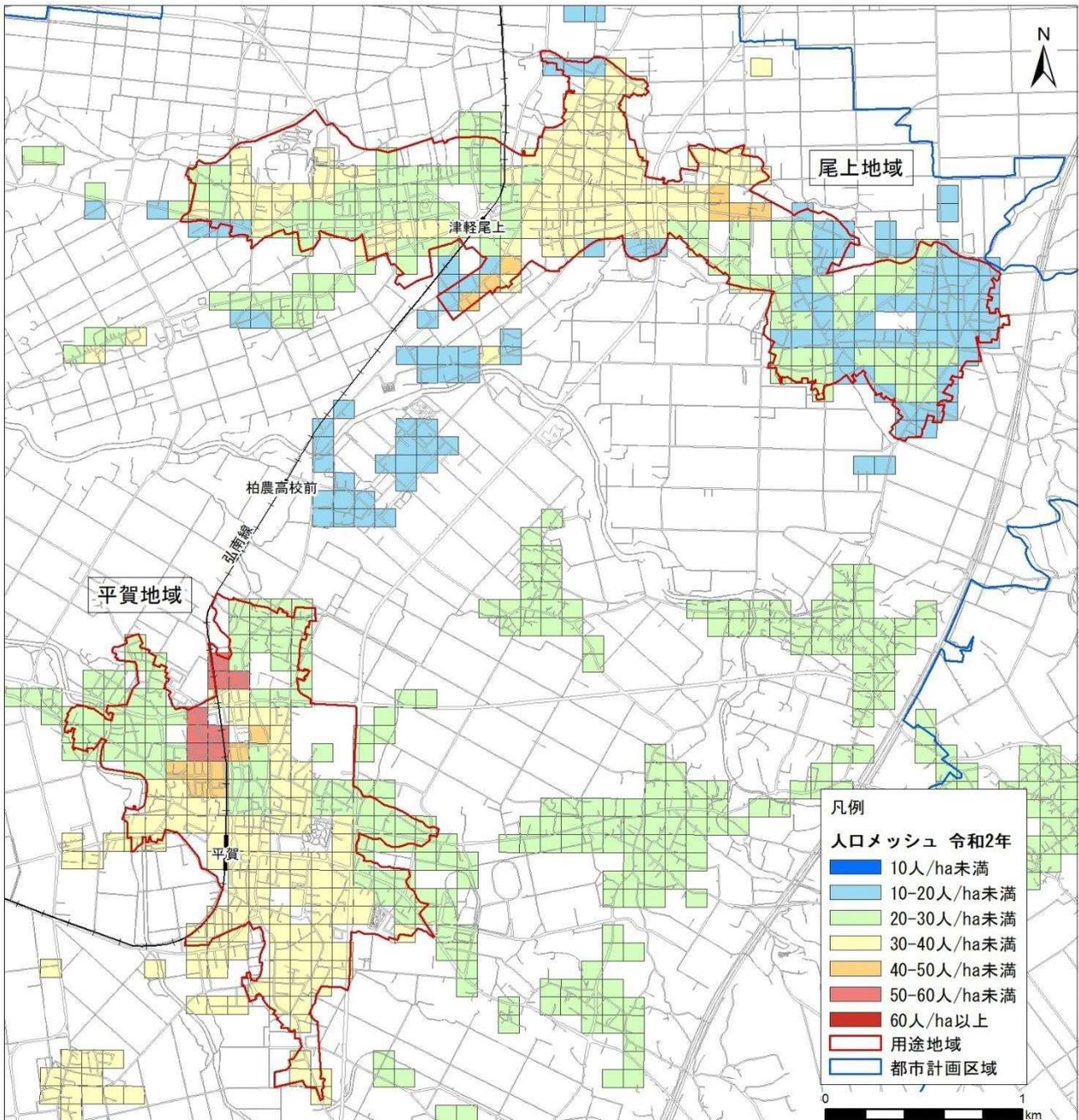


出典：国土数値情報、青森県資料

③ 人口密度が低い区域

令和2年(2020年)の人口メッシュの状況は以下のとおりであり、人口密度40人以上のエリアが平賀地域の平賀駅の北側、尾上地域の東側や津軽尾上駅の南側で見られます。また、人口密度10人以下等の特に人口密度が低いまとまったエリアはみられず、尾上地域の東側等においても、10人/ha以上のエリアが中心となっています。

図7.2.4 人口密度の状況



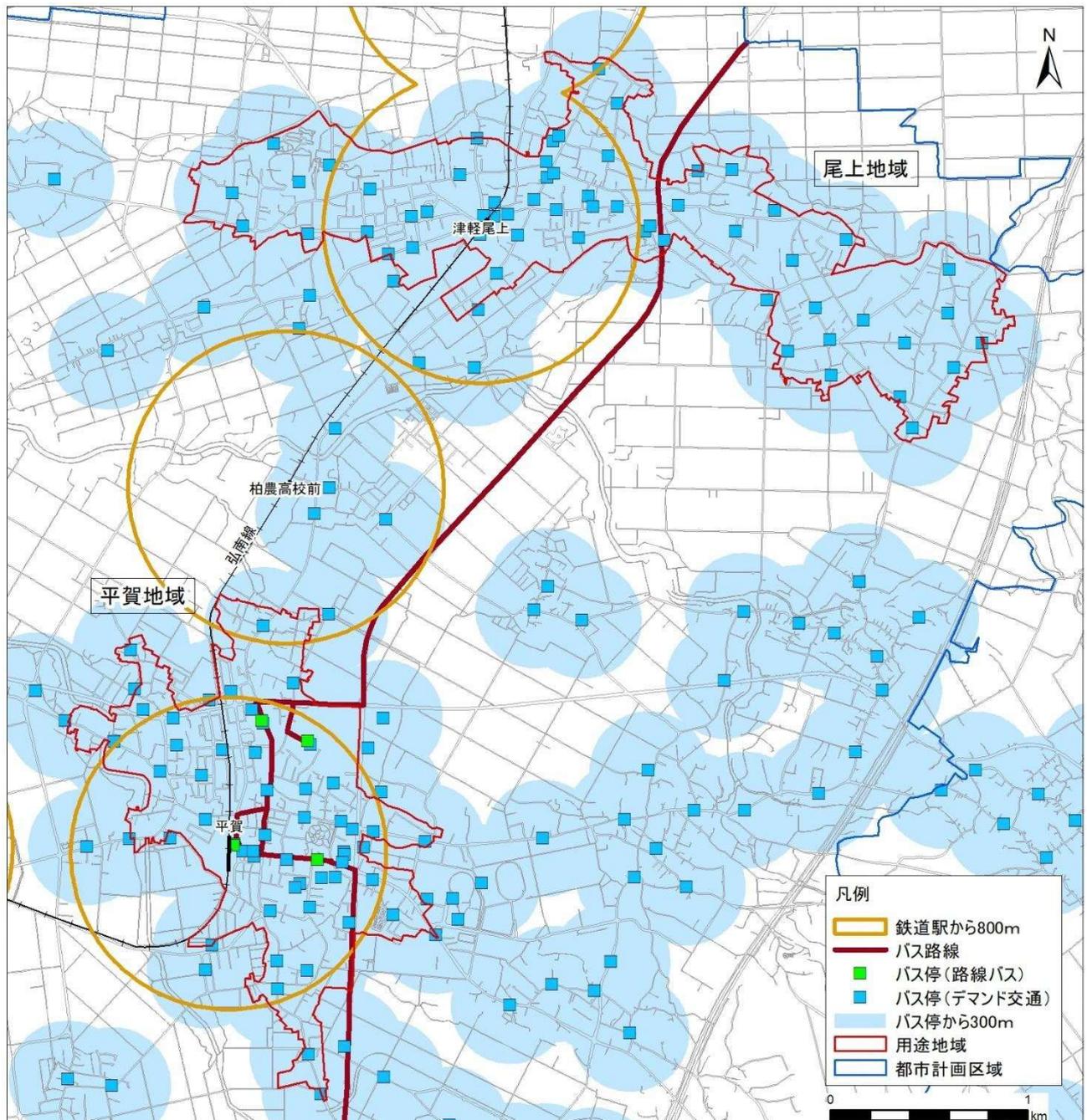
出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)」

④ 公共交通不便地域

鉄道駅、バス停の分布状況は以下のとおりであり、デマンド交通「のらっさ」のバス停(停留所)が広く分布し、そのカバー圏域は用途地域全域となっています。

以上から、用途地域内の公共交通の不便地域はないものと考えられます。

図7.2.5 公共交通(鉄道駅、バス停)のカバー圏域



※鉄道駅から800m、バス停から300mの指標は「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」を参考とした。

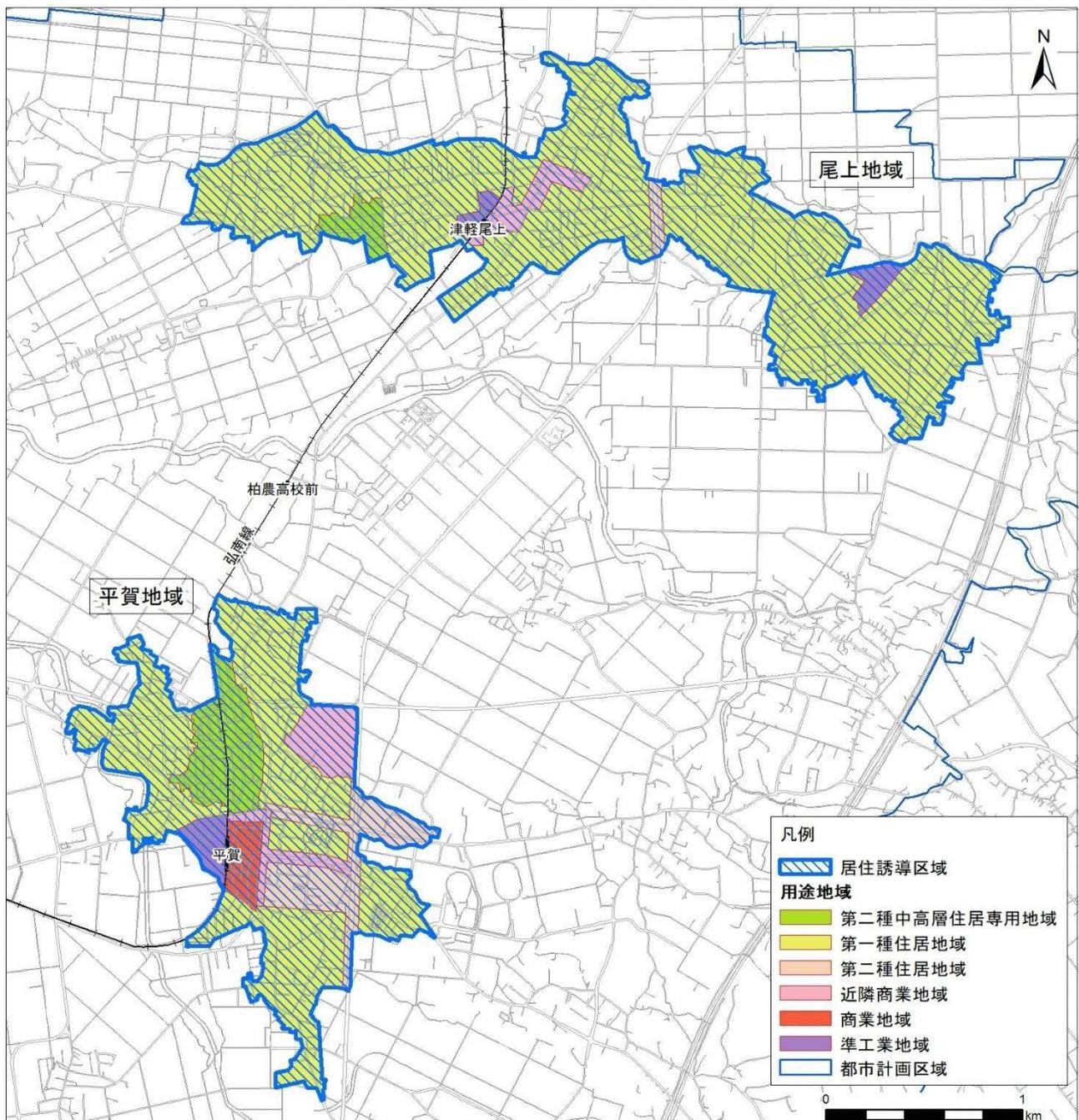
7.2.3 居住誘導区域の設定(ステップ2、ステップ3)

ステップ1の居住誘導区域の候補区域の抽出において、用途地域内の土地利用現況、自然災害の危険性、人口密度の状況、公共交通の状況について把握しました。その結果として、用途地域から居住誘導区域の候補区域として除外すべき区域は、抽出されませんでした。

また、本市の用途地域の状況を見ると、人口が比較的バランスよく分布し、公共交通の利便性も確保されており、居住誘導区域として望ましい地域と考えられます。

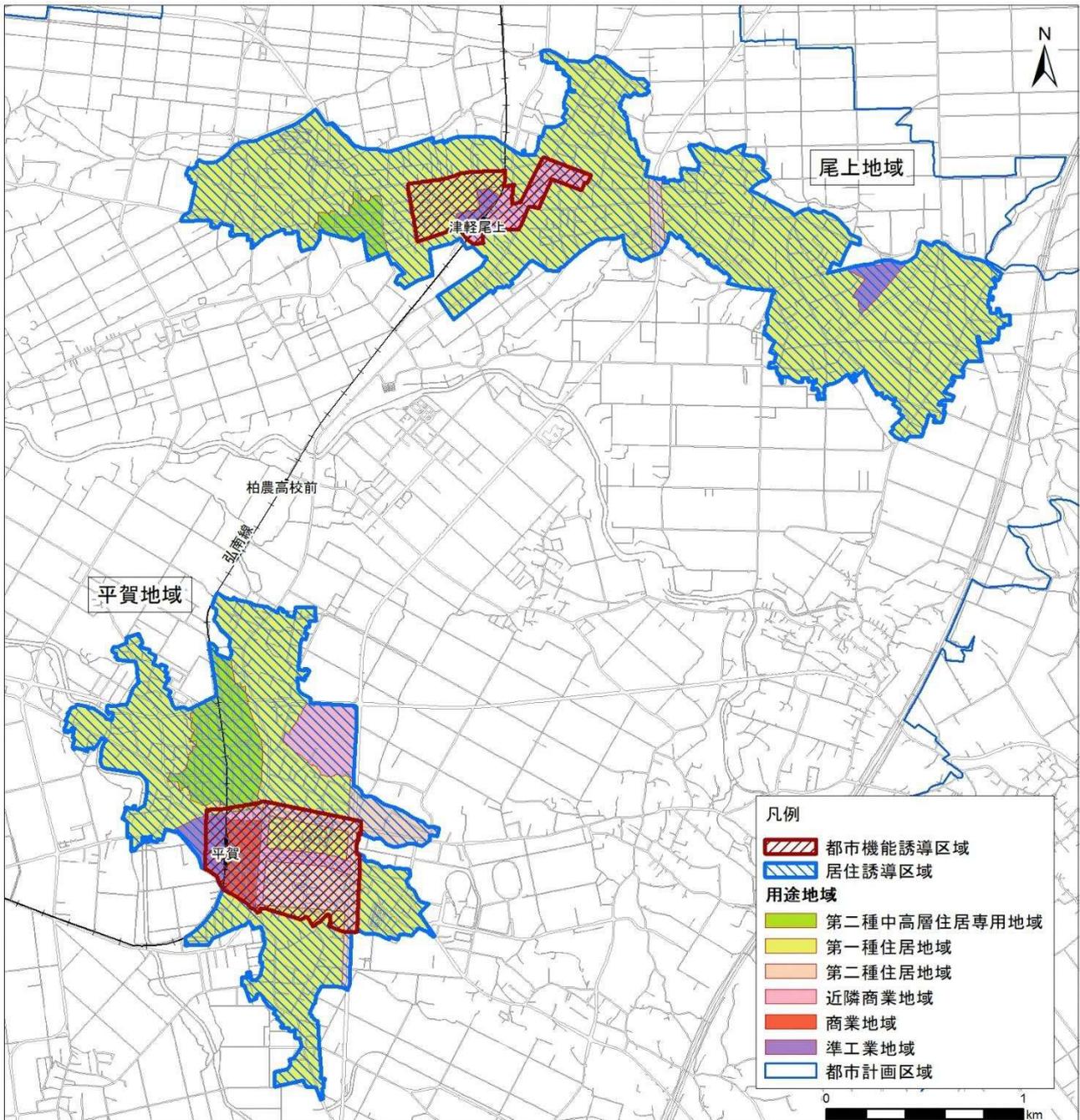
以上を踏まえ、本市の居住誘導区域を次のとおり設定します。

図7.2.6 居住誘導区域(暫定)



※居住誘導区域は「防災指針の検討」において、防災上の課題等を踏まえ、再度設定します。

図7.2.7 都市機能誘導区域・居住誘導区域(暫定)



【暫定面積】

- ・都市機能誘導区域：60.3ha
- ・居住誘導区域：426.1ha(用途地域公称値面積)